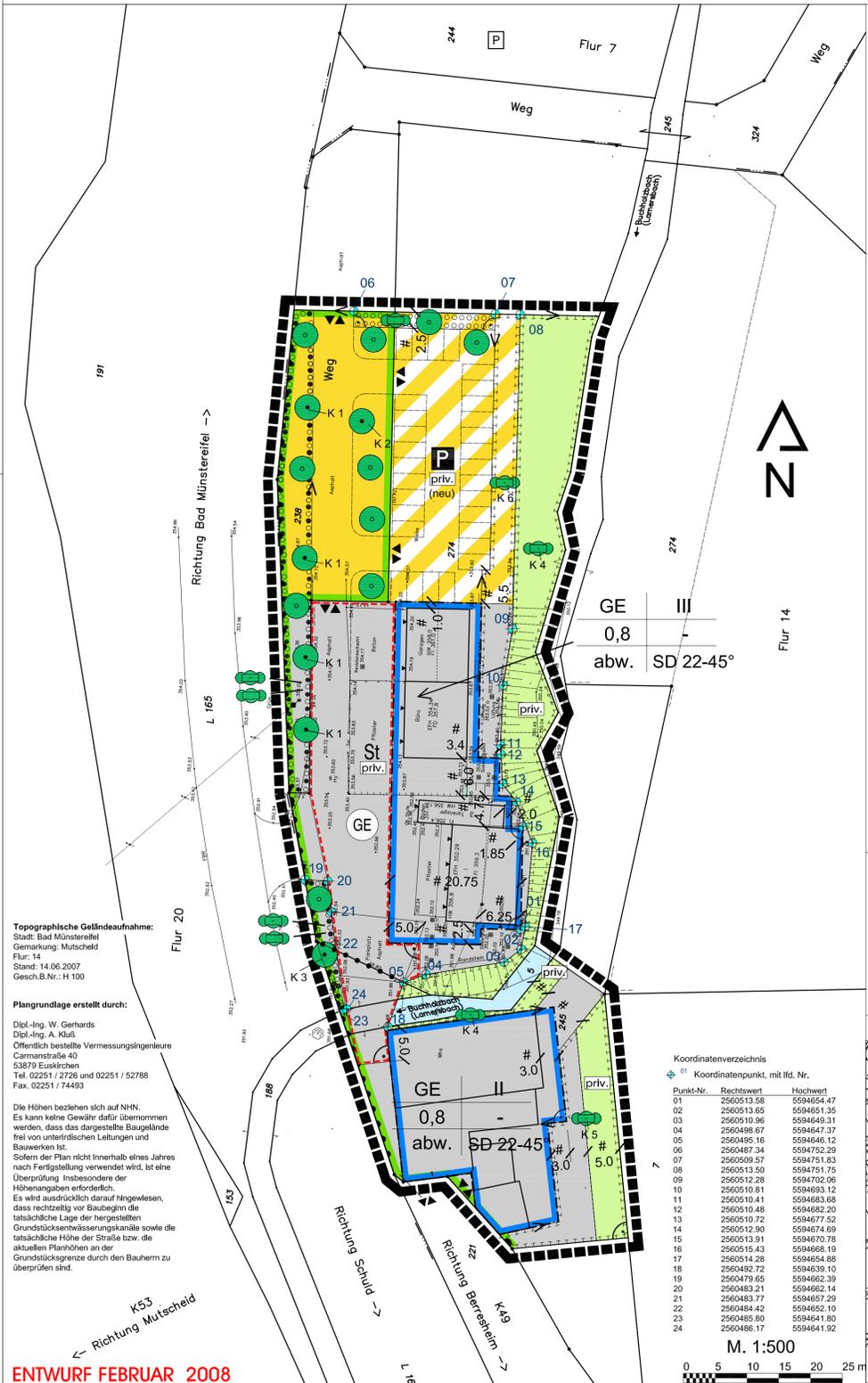


# Stadt Bad Münstereifel, Bebauungsplan Nr. 73 "Hardtbrücke"

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch)



**Planzeichenerklärung:**  
**FESTSETZUNGEN**  
gem. § 9 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**VERKEHRSLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**GRÜNLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

## Rechtsgrundlagen

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) - in der zurzeit geltenden Fassung-

**BauNVO** Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planz 90** S. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)

**GO NW** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498) - in der zurzeit geltenden Fassung-

**BauO NW** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498) - in der zurzeit geltenden Fassung-

**LG NW** Gesetz zur Sicherung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568) - in der zurzeit geltenden Fassung-

**LFoG** Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.04.1989 (GV. NRW S. 546), geändert durch Art. 54 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 662) - in der zurzeit geltenden Fassung-

**DschG NW** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG NW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Artikel 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 274) - in der zurzeit geltenden Fassung-

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

**AbstEnt NW** Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) (MBl. NW S. 659)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

**1.1** Für das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Nutzungsart „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, unter folgenden Nebenbedingungen:

**1.1.1** Innerhalb des GE-Gebietes wird die gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzungsart („Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist damit unzulässig.

**1.1.2** Es sind nur solche Vorhaben zulässig, die die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 einhalten.

**1.2** Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12, Abs. 3a, S. 1 BauGB).

**1.3** Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

**1.4** Im Planungsbereich kann eine Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes für die Grundstücks-Verriegelung gem. § 19, Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

**1.5** Es wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt; eine Längsbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt.

**1.6** Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgelegt, dass die vordere, seitliche und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten sind.

**1.7** Stellplätze sind auf den GE-Flächen ausschließlich auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen „St-privat“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2. Immissionsschutz, Abstandsfläche und Betriebsarten**

**2.1** Im GE-Gebiet sind Anlagen/Betriebsarten der Abstandsklasse I bis Ie (einfach) (= iH. Nm. 200-221) aus der Abstandsliste 2007 (s.u.) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad in einer Einzelfallprüfung anhand der vorliegenden Antragsunterlagen von den Fachbehörden schlüssig zu prüfen, ob die Emissionen einer zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Nachbargebieten vermieden werden.

**2.2** Bei An siedlung einer geruchsmittlernden Nutzung ist durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der Immissionswerte „Geruch“ gegenüber benachbarter schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen.

**3. Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen**

**3.1** Zu-/Ausfahrten zu/von der Baugebietfläche sind nur an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Ein-/Ausfahrten zulässig.

**3.2** An den mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Abschnitten der angrenzenden überörtentlichen Straßen dürfen keine Zu-/Ausfahrten vor/nach den angrenzenden Straßenverkehrsflächen angelegt werden. Ausnahmsweise können bei entsprechender Erfordernis Notzufahrten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, u.ä., an diesen Straßenabschnitten zugelassen werden.

**4. Sonstige Schutzmaßnahmen**

**4.1** Die vorhandenen Stromversorgungsanlagen, unterirdisch wie oberirdisch, sind bei den Baumaßnahmen zu beachten und zu schützen oder bei entsprechendem Bedarf in Absprache mit dem Versorgungsträger anzupassen. Die zugehörigen Schutzstreifen-flächen sind -in Abstimmung mit dem Versorgungsträger- von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, soweit hierdurch Gefährdungen entstehen könnten. Ausreichende Zugangsmöglichkeiten zu den Versorgungsanlagen sind zu gewährleisten.

**4.2** Entlang der Böschungsoberkante des Buchholzbaeches (Lamersbaches) ist, bis auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzflächen, ein 5 m breiter Uferstrandstreifen von neuer Bebauung, einschließlich befestigter Nebenanlagen, Einfriedungen, Lagerflächen, Bodenanschüttungen etc., freizuhalten. Am Gewässerverlauf dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.

**4.3** Großflächige Metallabschneidungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Verriegelung versehen oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, die eine Abtöschung von Schwermetallen unterbinden (Schutzmaßnahme gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

**5. Vermeldungsmaßnahmen**

**5.1** Der Oberboden, insbesondere im Bereich der Parkplatze im Norden, ist bei Baumaßnahmen entsprechend § 102 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 19915 (Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) von allen Baumaßnahmen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Dabei müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgespart werden. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmaterialien spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Lauzer oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

Unbelasteter Erdauswurf ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Baubeteiligten sind zu durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens, des Grundwassers und des angrenzenden Fließgewässers ausgeschlossen bleibt. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass ein relevanter Feinstoffeintrag in den Buchholzbaech (Lamersbach) unterbleibt.

**5.2** Die nördlichen, neuen Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind als wasserdurchlässige Beläge herzustellen.

**5.3** Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

**6. Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen**

**6.1** Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsbereiches

## Entwicklungsmaßnahmen

**K1:** Strauchgruppen